

IZMJENE I DOPUNE UPU OBALČNO PODRUČJE NASELJA

BETINA-PAČIPOLJE *Sažetak za javnost*

Pravna osnova

Izmjene i dopune Urbanističkog plan uređenja Obalno područje naselja Betina - Pačipolje (u daljnjem tekstu Plan) izrađene su na osnovi narudžbenice Općine Tisno prema tvrtki Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu plana je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~448/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09 i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15 i 4/16)
- Urbanistički plana uređenja Obalno područje naselja Betina - Pačipolje (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 11/11) i
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Obalno područje naselja Betina - Pačipolje ("Službeni glasnik Općine Tisno", 4/15)

Plan je izrađen u skladu s važećom prostornom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog planiranja, te u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno.

Razlozi i ciljevi izrade Izmjena i dopuna Plana

Razlog izrade Plana je usklađenje s izmjenama i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tisno (uključivo proširenje obuhvata), te analiza i eventualna korekcija rješenja uređenja obalne prometnice i kupališta sukladno projektnoj dokumentaciji u izradi.

Prilikom izrade osnovnog plana i kroz njegovu provedbu uočeno je niz odredbi PPUO Tisno koje su morale biti ugrađene u UPU, a u praksi su bile neprovedive ili značajno otežavale postizanje kvalitetnih prostornih rješenja (minimalne površine građevnih čestica, udaljenost od regulacijskog pravca i sl.). Navedeno je dodatno potencirano detaljnom razradom površina kroz PPUO Tisno. Izmjenama i dopunama PPUO Tisno stječu se uvjeti da se spomenuti problemi riješe kroz izmjene i dopune Plana. Ispravak manjih grešaka i neusklađenosti trebao bi spriječiti dvojbene i nejasne situacije u provedbi.

Obuhvat izmjena i dopuna

Sukladno navedenim razlozima i ciljevima izrade izmjena i dopuna, planirano je mijenjanje Odredbi za provođenje i svih kartografskih prikaza Plana.

Izmjene u kartografskim prikazima

Na osnovu u izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Tisno koje su napravljene nakon izrade UPU obalno područje naselja Betina - Pačipolje predložene izmjene u grafičkom dijelu odnose se na:

- proširenje obuhvata Plana,
- redefiniranje izgrađenih i neizgrađenih površina i
- zamjena stambene namjene (S) mješovitom namjenom pretežito stambenom (M1).

Na osnovu prethodnih zahtjeva i dostavljene dokumentacije javnopravnih tijela u grafičkom dijelu plana napravljene su sljedeće izmjene:

- trafostanica u južnom dijelu obuhvata dobila je novu lokaciju, oko 60 m udaljeno od dosadašnje.

Postojeća prometna mreža u najvećem dijelu nije mijenjana već je samo nadograđena kao posljedica povećanja obuhvata plana.

Izmjene u odredbama za provođenje

U nastavku je dan pregled i kratko obrazloženje osnovnih (ne svih) izmjena u Odredbama za provođenje.

Članak 4.a

Usklađenje s PPUO Tisno. Članak je dodan zbog dvojbi koje su se pojavljivale prilikom provedbe Plana, a nakon donošenja Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13) koji donosi znatno reducirani pojmovnik u odnosu na Zakon o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13 i 78/15).

Članak 6. i članci 8.-19.

Usklađenje s PPUO Tisno. Površine stambene namjene (S) sada su označene kao površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

Članak 7.

Dopunjen članak radi omogućavanja gradnja betonskih ili kamenih "pera" za zaštitu plaže od ispiranja sukladno projektu. Izrada studija utjecaja na okoliš ne određuje se planom već Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš.

Članak 20.

Usklađenje s PPUO Tisno. Definicije niske i srednje građevine usklađene su s definicijama iz PPUO Tisno.

Članak 21.

Usklađenje s PPUO Tisno. Prilaz i pristup.

Članak 22.

Usklađenje s PPUO Tisno i prethodnim zahtjevom Hrvatskih voda. Do realizacije sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame, bez obzira na broj ES.

Članak 23.

Usklađenje s PPUO Tisno. Ispravak tehničke greške u stavku 2). Korekcija koeficijenta izgrađenosti, iskoristivosti, visina građevina, širina građevnih čestica i udaljenosti od međe sukladno situaciji na terenu, postojećoj izgradnji i veličini otprije definiranih građevnih čestica.

Članak 24.

Usklađenje s PPUO Tisno. Usklađenje visina niske i srednje građevine, te drugačija definicija uvučene etaže. Pojedini dijelovi naselja orijentirani su na način da je pogled prema moru sa suprotne strane uličnog pročelja. Uz dosadašnju odredbu uvučena etaža se samo formalno uvlačila s ulične strane da bi se zadovoljila forma, a na suprotnoj strani je uvlačenje bilo značajno kako bi se stvorila terasa s pogledom prema moru.

Članak 25.

Usklađenje s PPUO Tisno. Jasnija definicija udaljenosti od međa građevne čestice uz usklađenje s propisanim uvjetima za zaštitu od posljedica elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Članak 26.

Usklađenje s PPUO Tisno. Veća visina sljemena kod većih zgrada potrebna je kako bi se zadržao propisani (tradicionalni) nagib krova. Na određenom broju neizgrađenih građevnih čestica, onih na kojima se zbog dimenzija ne mogu izgraditi funkcionalne zgrade osnovne namjene ili dok se one ne izgrade, omogućena je gradnja (postavljanje) manjih pomoćnih objekata (kiosk/montažni objekt) uz suglasnost Općine. Ovo je prvenstveno učinjeno radi manjih poslovnih objekata namijenjenih uslugama turistima (iznajmljivanje opreme, prodaja turističkih aranžmana i sl.).

Članak 28.

Usklađenje s PPUO Tisno. Veća visina sljemena kod većih zgrada potrebna je kako bi se zadržao propisani (tradicionalni) nagib krova. U praksi se pokazalo da fasade od umjetnog kamena u slučaju kvalitetne i kreativne primjene estetski ne zaostaju za onima iz prirodnog kamena.

Članak 29.

Usklađenje s PPUO Tisno. Ispravak tehničke greške u stavku 5). Maksimalna visina potpornih zidova od 1,5 m na strmim dijelovima pokazala se problematična, pogotovo prilikom osiguranja parkirnih mjesta u slučaju pristupa na građevnu česticu na nižoj točki terena. Zbog malih građevnih čestica i visina zgrada, potporni zidovi su najčešće zaklonjeni od pogleda s mora ili drugih vizurnih točaka, često se nastavljaju na zidove suterenske etaže te vizualno ne predstavljaju problem.

Članak 31.

Usklađenje s PPUO Tisno. Propisanu širinu kolnika i obostranih pješačkih staza u većini slučajeva zbog guste izgradnje nije bilo moguće poštivati. Izbačeni nepotrebni dijelovi.

Članak 32.

Usklađenje s PPUO Tisno. Kriterij koji parkirališne potrebe propisuje sukladno površini (1 PM na 50 m²) izuzetno je restriktivan, pogotovo za obiteljske kuće s jednom stambenom jedinicom. Sada je izračun potrebnih parkirnih mjesta definiran prema broju funkcionalnih jedinica (stan ili apartman). Propisani broj parkirnih mjesta za hotele i pansionere daleko nadmašuje one propisane Pravilnikom o kategorizaciji. Također, natkrivanje parkirnih mjesta nije bilo moguće iako ono izravno utječe na kategoriju.

Članak 35. i članak 36.

Usklađenje s PPUO Tisno i izmjena sukladno prethodnom zahtjevu Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti.

Članak 39.

Usklađenje s PPUO Tisno i prethodnim zahtjevom Hrvatskih voda. Do realizacije sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame, bez obzira na broj ES.

Članak 39.

S obzirom da je do sjevernog dijela Općine Tisno izgrađen transportni plinovod opskrba plinom se više neće zasnivati isključivo na ukapljenom naftnom plinu.

Članak 45.

Usklađenje s PPUO Tisno. Izmjene su napravljene na traženje HEP-a koji se u praksi susreće s problemima kod ishođenja akata kojima se odobrava građenje zbog nefleksibilnog tumačenja pozicija trafostanica i dalekovoda.

Članak 47.a.

Usklađenje s PPUO Tisno. Postavljanje fotonaponskih elemenata i toplinskih kolektora do sada nije bilo obrađeno.

Članak 48.

Izmjena sukladno prethodnom zahtjevu Hrvatske agencije za okoliš.

Članak 52.

Dopune članka sukladno prethodnom zahtjevu Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Šibensko kninske, Odjela zaštite od požara i civilne zaštite.